



Uitkomst draagvlakmeting Complex 501 Utrecht

In opdracht van Bo-Ex

Utrecht, 12 december 2011

Uitkomst draagvlakmeting
Complex 501
Utrecht
Rapportage
december 2011

Woonbond Kennis- en Adviescentrum
Nieuwe Achtergracht 17
1018 XV Utrecht
telefoon 020-551 77 00
telefax 020-551 77 99
e-mail: wka@wka-centrum.nl
website: www.wka-centrum.nl

samenstelling
Gerard Jager, onderzoeker
Konni Smits, onderzoeksassistent

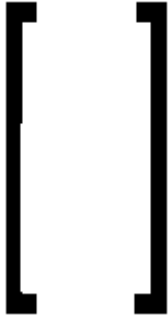
© **auteursrechten**
Alle rechten voorbehouden.

**Uitkomst draagvlakmeting
Complex 501
Utrecht**



i n h o u d

Inleiding	7	
1 Respons	9	
2 Uitslag draagvlakmeting		11
2.1 Uitslag draagvlakmeting	11	
2.2 Toelichtingen bewoners	12	
BIJLAGEN	15	
Bijlage 1 Aanbiedingsbrieven	17	
Bijlage 2 Vragenformulier	23	



Inleiding

Woningcorporatie Bo-Ex is geruime tijd met Bewonersvereniging Jaffa in gesprek geweest over de toekomst van de woningen in Complex 501 in Utrecht. In overleg met de Bewonersvereniging Jaffa is er gekozen voor het voorstel om de woningen te renoveren. Deze renovatie kan niet in bewoonde staat uitgevoerd worden. In 2011 is het Sociaal Plan Complex 501 gereed gekomen, waarin de afspraken over herhuisvesting tussen Bo-Ex en bewoners staan.

Bo-Ex en Bewonersvereniging Jaffa hebben het Woonbond Kennis- en Adviescentrum (WKA) gevraagd een onafhankelijke draagvlakmeting onder de bewoners van de Complex 501 uit te voeren. Deze draagvlakmeting is nodig op grond van art. 220 van het Burgerlijk Wetboek. Daarin staat dat een voorstel voor renovatie wordt vermoed redelijk te zijn als tenminste 70 procent van de bewoners instemt met het voorstel van de verhuurder. Het WKA heeft een Plan van Aanpak opgesteld voor de draagvlakmeting. Het Plan van Aanpak is leidend voor de draagvlakmeting. De onderzoeksgroep bestaat uit 57 huishoudens. Om voldoende draagvlak te behalen, moeten er dus minstens 40 bewoners met het plan instemmen. De draagvlakmeting vond plaats in november 2011.



Respons

Complex 501 bestaat uit de volgende woningen:

- Surinamestraat oneven nummers 39 tot en met 75;
- Madoerastraat even nummers 20 tot en met 24 en 28 tot en met 42;
- Bataviastraat oneven nummers 37 tot en met 55;
- Paramaribostraat even nummers 20 tot en met 56.

In twee woningen zitten geen huurders met een huurcontract voor onbepaalde tijd. De onderzoeksgroep bestaat uit 57 huishoudens. Van de 57 huishoudens zijn er 53 geldig ingevulde vragenformulieren terugontvangen. De respons ligt daarmee op 93 procent. Dat is een zeer hoge opkomst in vergelijking met andere draagvlakmetingen.

Op 3 november 2011 hebben de bewoners van de Complex 501 een begeleidende brief, het vragenformulier en een portvrije envelop ontvangen. Op het vragenformulier was slechts één vraag opgenomen namelijk of men al dan niet instemt met de voorgestelde aanpak van Complex 501.

Van de bewonerscommissie kregen we het signaal dat de formulering in de begeleidende brief ertoe zou kunnen bijdragen dat bewoners gingen denken dat als ze het vragenformulier niet terugstuurden, hun stem niet zou worden meegeteld als voor of tegen het voorstel. Dat is echter niet zo, hun stem zou dan opgevat worden als een stem tegen het renovatievoorstel.

Om de bewoners daarover te informeren hebben we op 10 november een tweede brief gestuurd aan alle bewoners met daarin vetgedrukt de volgende zin: Als u niet stemt, telt uw stem dus als een stem tegen het voorstel. Tevens hebben we de bewoners in deze brief verzocht het formulier op te sturen. Ook deze brief was voorzien van een vragenformulier en een antwoordenvolp. Beide brieven zijn in bijlage 1 opgenomen.

Dat leidde ertoe dat de bewoners het vragenformulier twee maal ontvangen hebben. Een aantal (13) bewoners heeft het formulier ook twee maal ingezonden. Dat is vast te stellen aan de hand van de naam en adresgegevens op het formulier. De voorkeur was dan telkens bij het eerste en tweede formulier dezelfde. In de resultaten wordt maximaal één voorkeur per bewoner betrokken.

Vanaf 14 november 2011 zijn de bewoners waarvan een telefoonnummer bekend was en van wie nog geen vragenformulier was ontvangen telefonisch benaderd met de vraag om alsnog deel te nemen aan de draagvlakmeting. Aan degenen die we telefonisch niet konden bereiken, maar van wie we een e-mailadres hadden, hebben we een e-mail gestuurd.

De deadline was gesteld op zondag 20 november. Als uiterste datum voor inname was 24 november afgesproken. Er is op deze dag helemaal geen post binnengekomen. Wel zijn er op 5 december nog vier formulieren binnengekomen. Deze formulieren zijn in het rapport betrokken.

[2]

Uitslag draagvlakmeting

2.1 Draagvlakmeting

Hieronder is de tabel te zien met de uitkomsten van de draagvlakmeting Complex 501 op de vraag of mensen instemmen met het plan voor ingrijpende renovatie.

Stemt u in met de ingrijpende renovatie van de woningen in Complex 501?

	n	%
ja	50	88
nee	3	5
non respons	4	7
Totaal	57	100

- 88 procent van de bewoners stemt in met de plannen voor Complex 501. Dat zijn 50 bewoners. Er is sprake van voldoende draagvlak als tenminste 70 procent van de bewoners met het plan instemt. Dit draagvlak is ruimschoots behaald.
- 5 procent van de bewoners (drie bewoners) stemmen niet in met de plannen voor Complex 501.
- Van 7 procent van de bewoners (vier bewoners) is de mening niet bekend. We lichten hieronder toe hoe de contacten met deze bewoners zijn geweest.
- Van bewoners van wie we twee vragenformulieren hebben ontvangen, hebben we slechts eenmaal de mening meegeteld.

Een bewoner zegt het formulier wel te hebben ingevuld en verzonden. Het formulier is echter (nog) niet door het WKA ontvangen. De inname van de formulieren is gesloten.

Een bewoner heeft medewerking aan de meting geweigerd. Een bewoner die geen formulier inzond, is niet nader bereikt. Van deze bewoner is geen telefoonnummer of e-mailadres bekend. Een bewoner is alleen via een voicemailbericht bereikt.

Een formulier is wel ondertekend, maar er staat geen naam op. Op het formulier is instemming aangegeven. In de telefonische contacten met de bewoners gaf een bewoner aan dat hij geen naam op zijn formulier had gezet. Zijn naam komt overeen met de ondertekening op het formulier. Wij categoriseren dit formulier als instemming.

Enkele bewoners hebben instemming gegeven, maar verbinden voorwaarden aan de instemming. We lichten deze gevallen hieronder toe. Voor de leesbaarheid hanteren we de hij-vorm. De betreffende bewoners kunnen echter ook vrouw zijn.

Een bewoner meldt dat hij als voorwaarde aan instemming verbindt dat de huurverhoging maximaal 90 euro per maand is en dat er geen houten vloeren in de bovenwoningen komen. We hebben dit formulier gecategoriseerd als instemming met het plan omdat hij instemming heeft gegeven en omdat deze bewoner een benedenwoning bewoont waarvoor de gevraagde huurverhoging minder dan € 90,- per maand is. De aanbeveling om de plaatsing van houten vloeren te verbieden, geven we bij deze door.

Een bewoner stelt als voorbehoud bij de instemming dat hij meer dan € 6.000 ontvangt. Het is voor ons niet mogelijk om te beoordelen voor welke tegemoetkomingen deze bewoner in aanmerking komt. We weten bijvoorbeeld niet of hij zelf aangebrachte veranderingen in zijn woning heeft. We categoriseren de stem als instemming omdat hij het vakje 'Ja' heeft aangekruist.

2.2 Toelichtingen bewoners

Een aantal bewoners heeft een toelichting gegeven op de keuze. We presenteren ze in deze paragraaf.

- 1 Woning is toe aan renovatie!
- 7 Mijn huis zit onder de schimmel. Dit is gewoon slecht voor mijn gezondheid. Ik woon hier inmiddels niet graag meer. Het is echt nodig!
- 12 De huizen zijn in een slechte staat, renovatie moet (!) worden uitgevoerd. Ik hoop op voldoende draagvlak. Graag zou ik nog nadere informatie toegestuurd willen krijgen over het plan van aanpak en meebrengende kosten!

- 14 Veel succes!
- 18 De woningen zijn duidelijk toe aan renovatie, dat zal het wooncomfort verhogen.
- 19 Ik stem JA!
- 20 Teveel gedoe.
- 21 Ja! Ik wil graag dat de renovatie doorgaat.
- 23 Mits huurverhoging niet meer dan maximaal € 90 pm is!! Mits er in de bovenwoningen géén houten vloeren meer komen!!! Dit geeft veel en veel te veel geluidsoverlast!!!
- 33 Ik kan de huurverhoging niet veroorloven.
- 44 De woning is zeer gehorig en is dus toe aan een ingrijpende renovatie.
- 45 Geen half werk, maar alles geheel aanpakken.
- 52 Ik stem voor omdat er nodig iets aan de woningen gedaan moet worden. Ze vallen van ellende uit elkaar.
- 53 Met voorbehoud dat ik meer dan [€-GJ] 6.000 krijg ik moet XXXXX [verwijderd vanwege anonimiteit-GJ] aankleden.

B I J L A G E N

Bijlage 1: Aanbiedingsbrieven

Bijlage 2: Vragenformulier

Bijlage 1

Aanbiedingsbrieven



Uw kenmerk:
Uw datum:

Ons kenmerk: W11.0518.00.GJ
Afdeling: Onderzoek en Ontwikkeling
Datum: 3 november 2011
Onderwerp: Draagvlakmeting Complex 501, Surinamestraat e.o.
Bijlage(nk): Geel formulier en portvrije envelop

Graag het formulier zo spoedig mogelijk terugsturen, maar uiterlijk 20 november 2011, in de bijgevoegde envelop. Een postzegel is niet nodig.

Geachte mevrouw, mijnheer,

In de zomer van 2011 heeft u van woningcorporatie Bo-Ex een informatiepakket ontvangen over de ingrijpende renovatie van de woningen in Complex 501. In het Sociaal Plan is beschreven wat de gevolgen zijn voor de bewoners en waar de bewoners recht op hebben. Het gaat om de volgende woningen:

- Surinamestraat oneven nummers 39 tot en met 75;
- Madoerastraat even nummers 20 tot en met 24 en 28 tot en met 42;
- Bataviastraat oneven nummers 37 tot en met 55 en
- Paramaribostraat even nummers 20 tot en met 56.

Bij deze brief vindt u een geel formulier waarop u kunt aangeven of u instemt met de aanpak van de woningen zoals woningcorporatie Bo-Ex dat aan u heeft gepresenteerd. Bo-Ex heeft over deze plannen uitgebreid overleg gehad met uw Bewonerscommissie, vereniging Jaffa.

Voor de uitvoering van de plannen is het percentage ja-stemmen belangrijk. Als bij deze draagvlakmeting 70% van de huurders die voor of tegen dit plan stemt, instemt met de voorgelegde plannen is er blijkbaar voldoende draagvlak om de renovatieplannen te gaan realiseren. Als u niets invult, tel uw stem niet mee als stem voor het plan. Woningcorporatie Bo-Ex gaat bij voldoende instemming starten met de uitvoering van de plannen.

Als er onvoldoende draagvlak is, dan kan dit plan om de woningen te verbeteren niet worden uitgevoerd. Woningcorporatie Bo-Ex en de Bewonerscommissie moeten dan een ander plan voor de woningen gaan maken.

Z.O.Z.

Woonbond

Bo-Ex heeft in overleg met de Bewonerscommissie het Woonbond Kennis- en Adviescentrum gevraagd deze draagvlakmeting uit te voeren. Het Woonbond Kennis- en Adviescentrum is verbonden met de vereniging Nederlandse Woonbond, de landelijke belangenorganisatie voor huurders.

Hoe neemt u deel aan de draagvlakmeting?

Op het bijgevoegde gele formulier vragen wij u aan te geven of u instemt met de beschreven aanpak van de woningen. Wilt u het formulier **uiterlijk 20 november 2011 terugsturen** in bijgevoegde portvrije antwoordenvolp? Hoe eerder u het formulier terugstuurt, hoe beter!

Onderzoeksverslag

De ingevulde formulieren worden door het Woonbond Kennis- en Adviescentrum verwerkt tot een rapportage die openbaar is. In de rapportage zijn uw persoonlijke gegevens niet terug te vinden. De formulieren worden zorgvuldig behandeld en worden niet openbaar gemaakt. Bo-Ex en de Bewonerscommissie komen niet te weten wie voor of tegen het plan heeft gestemd.

Uitkomsten draagvlakmeting

Zo snel mogelijk na afronding van het onderzoek wordt u door Woningcorporatie Bo-Ex en de Bewonerscommissie geïnformeerd over de uitkomsten van dit onderzoek en de vervolgstappen.


Vragen?

Als u vragen heeft, dan beantwoorden wij die graag:

- Woonbond Kennis en Adviescentrum: Gerard Jager (020) 551 77 65.
- Woningcorporatie Bo-Ex: (030) 28 27 888. in het keuzemenu 2 en vraag naar Rolf van der Weide.
- Vereniging Jaffa: Michel Post (030) 299 14 96 of 06-47778693.

Wij danken u hartelijk voor uw medewerking!

Met vriendelijke groet,
namens het Woonbond Kennis- en Adviescentrum,



Gerard Jager,
onderzoeker



WOONBOND

KENNIS - EN ADVIESCENTRUM

Uw kenmerk:

Uw datum:

Ons kenmerk:

Afdeling:

Datum:

Onderwerp:

Bijlage(n):

W11.0518.OO.GJ

Onderzoek en Ontwikkeling

10 november 2011

Herinnering draagvlakmeting Complex 501, Surinamestraat e.o.

Geel formulier en portvrije envelop

Graag het formulier zo spoedig mogelijk terugsturen, maar uiterlijk zondag 20 november 2011, in de bijgevoegde envelop

Geachte mevrouw, mijnheer,

De sluitingsdatum voor het terugsturen van het gele formulier voor de draagvlakmeting in Complex 501 is volgende week zondag (20 november). Veel huurders hebben inmiddels hun stem over het Plan van Aanpak en het Sociaal Plan uitgebracht.

Uit reacties van bewoners hebben we gemerkt dat er onduidelijkheid kan zijn over de wijze van tellen. Daarom volgt nog eens de uitleg. Het voorstel voor ingrijpende renovatie van Bo-Ex wordt geacht redelijk te zijn als tenminste 70 procent van alle bewoners ermee instemt. In uw complex zijn 57 woningen bewoond. De bewoners van minstens 40 woningen moeten dus voor het plan stemmen voor er voldoende instemming is. **Als u niet stemt, telt uw stem dus als een stem tegen het voorstel.**

Bovenstaande wijze van tellen is vastgelegd in de wet. Woningcorporatie Bo-Ex gaat bij voldoende instemming starten met de uitvoering van het Sociaal Plan.

Misschien dacht u dat als u niet stemde uw mening niet telde. Misschien bent u vergeten het formulier in te vullen en terug te sturen. Vult u het formulier dan alstublieft alsnog in en stuur deze terug in de antwoordenvolp. Een postzegel is niet nodig. Voor uw gemak hebben wij nog een exemplaar bijgevoegd. Als u vragen heeft, belt u dan met Gerard Jager van het Woonbond Kennis- en Adviescentrum, telefoonnummer (020) 55 17 785. Wij danken u voor uw medewerking en wij wensen u succes bij het invullen van het formulier. Als u het formulier al heeft verzonden, hoeft u dat niet nog eens te doen.

Met vriendelijke groet,
namens het Woonbond Kennis- en Adviescentrum,

Gerard Jager, onderzoeker

Bijlage 2

Vragenformulier

Draagvlakmeting Complex 501, Surinamestraat e.o.

Graag terugsturen uiterlijk 20 november 2011
in bijgevoegde envelop

Een postzegel is niet nodig

In de zomer heeft u van uw woningcorporatie Bo-Ex een informatiepakket ontvangen met daarin het plan van aanpak voor de woningen in uw complex, het Sociaal Plan en het voorstel voor huurverhoging.

U kunt door middel van deze draagvlakmeting aangeven of u instemt met de voorgelegde plannen en met de gevolgen daarvan voor u als huurder.

Heeft u vragen of heeft u het informatiepakket niet ontvangen, neem dan contact op met: het Woonbond Kennis- en Adviescentrum, Gerard Jager, (020) 551 77 65.

Leest u het informatiepakket dat u van Woningcorporatie Bo-Ex heeft ontvangen rustig door voordat u de onderstaande vraag beantwoordt.

Stemt u in met de ingrijpende renovatie van de woningen in Complex 501*?

- Ja
 Nee

Toelichting

.....

.....

Ondertekening

Met het beantwoorden van bovenstaande vraag heeft u aangegeven of u wel of niet instemt met de aanpak van de woningen in uw complex. U heeft daarmee uw bijdrage geleverd aan de meting van het draagvlak voor dit plan.

Voorletter(s) en achternaam hoofdhuurder:

.....

Straat en huisnummer:

.....

Handtekening:

.....

Utrecht, datum:

Wij danken u hartelijk voor uw deelname!

***Complex 501 bestaat uit de volgende adressen:**

- Surinamestraat oneven nummers 39 tot en met 75,
- Madoerastraat even nummers 20 tot en met 24 en 28 tot en met 42,
- Bataviastraat oneven nummers 37 tot en met 55 en
- Paramaribostraat even nummers 20 tot en met 56.

Nieuwe Achtergracht 17 • 1018 XV Amsterdam • Telefoon (020) 5517700 • Telefax (020) 5517799 • www.wka.woonbond.nl